

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus 14.10.2022 nr 6-2/2368;
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa kruntideks jagamine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Jaani mets 3 katastriüksus (katastritunnus 29501:007:0865) asub Illurma külas;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 4,5 ha;
- 3.1.3 Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala hajaasustusalal, juhtfunktsiooni määratud ei ole. Jaani mets 3 katastriüksuse praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

3.2 Piirangud

- 3.2.1 Planeeritaval alal kitsendused puuduvad.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÖDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoorkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid).

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 Üldnõuded

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata krundi hoonestusala, ehitiste ning rajatiste ehitusõigused ja -tingimused, juurdepääsud. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000...1:20000

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 5000 m²;
- 5.2.2 Moodustatavatele kruntidele tagada juurdepääs Vana teelt (teeregistri nr 2953380);
- 5.2.3 Elamumaa kruntidele lubatud hoonete arv: üks üksikelamu ja kuni 6 abihoonet;
- 5.2.4 Korruselisus elamul kuni 2;
- 5.2.5 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamul 10 m, abihoonel 7 m;
- 5.2.6 Ehitisealune pind kuni 350 m²;
- 5.2.7 Krundi hoonete ehitisealuste pindade summa kuni 10% krundi pindalast.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Vajadusel anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasoleva keskkonnaga;
- 5.3.2 Määratleda krundile piirete püstitamiseks tingimused lähtudes kehtiva detailplaneeringu lahendusest.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus;

5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt EVS 843:2016.

5.6 Tehnovõrgud

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajatel.

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus.

5.6.4 Veevarustus lahendada puurkaevu(de)ga.

5.6.5 Kanalisatsioon lahendada kohtkäitlusrajatiste baasil.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega;

6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus;

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 ning vajadusel teede lõiked ja tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

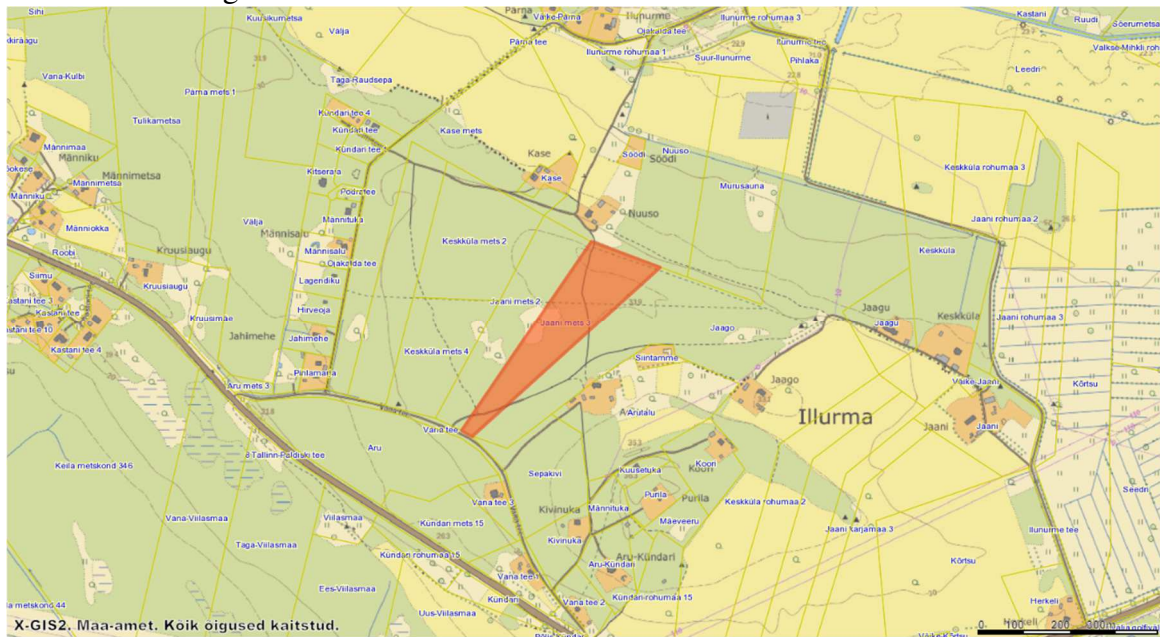
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele ühes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt, joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis.

7.4 Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele PLANK-i rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta;

7.5 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 2 aastat.

Koostas: Sven Liivak, nõunik